Sitzungsvorlage REF3/003/2016

Aktenzeichen	Verfasser
	Büschl, Jochen

Beratung	Datum	
Bauausschuss	18.01.2016	öffentlich

Betreff

Veranstaltungshalle Naglerstraße 9 (Speckdrumm)
a) Bericht
b) Anfrage - CSU
c) Antrag - Offene Linke

Sachverhalt:
a) Bericht

Vorgeschichte
Der Lagerschuppen Naglerstraße 9 wurde im Jahr 1990 durch die Stadt Ansbach aus einem Insolvenzverfahren (Konkursmasse) erworben. Erworben wurde damals jedoch nur ein Teil des Gebäudes; und auch nicht das Grundstück! Seither bezahlt die Stadt der Bahn jährlich Miete, da sich das Grundstück nach wie vor in deren Eigentum befindet.
Seit 1997 hat die Stadt Ansbach die Halle dem Kulturverein Speckdrumm e.V. zur Nutzung für Vereinszwecke, d.h. Kulturveranstaltungen, gegen ein dem Zustand entsprechendes geringes Entgelt untervermietet. Laut Betriebsbeschreibung zum Bauantrag ging es damals lediglich um 1x monatlich Musikdarbietungen, die regelmäßig gegen 23 h („meist aber früher“) enden. Nachdem sich der Verein dort etablierte wurde in Erwägung gezogen anstelle der von der Stadt bezahlte Miete für das Grundstück, dies zu kaufen.

Der angestrebte Erwerb des Grundstückes scheiterte in dem 90iger Jahren zunächst an den Kaufpreisvorstellungen der Bahn, später (2010) erhielt die Verwaltung aufgrund einer kontrovers diskutierten Altlastenklausel keine Kaufgenehmigung des zuständigen Gremiums.

Nachdem ein Ankauf inzwischen seitens der Bahn nicht mehr im nötigen Umfang möglich ist, war weiteren Investitionen, z.B. in eine verbesserte Abwasserbeseitigung oder eine fachgerechte Dachsanierung, buchstäblich der Boden entzogen.
Eine zunehmende Zwangslage entstand neben einer Mieterhöhung durch die Bahn in 2014 somit durch zunehmende bauliche Defizite, u.a. durch die Undichtigkeiten im bereits mehrfach provisorisch abgedichteten Dach. Deshalb verständigte sich die Stadtverwaltung bereits im September vergangenen Jahres mit dem Vorstand des Speckdrumm e.V. auf die gemeinsame Suche nach einem Alternativstandort. Ein weiteres Gespräch dazu war für die KW 02 anberaumt. Einigkeit bestand auch darin, dass sich die Ertüchtigung aufgrund der liegenschaftlichen Situation nicht mehr mit verhältnismäßigem Aufwand darstellen lässt. Ergänzend zu den Gesprächen auf Arbeitsebene unterstützte auch die Oberbürgermeisterin persönlich durch mehrfache Kontakte zum Vorsitzenden Burkhard Baumann.
Aus Anlass einer Anfrage und eines Antrages (siehe b) in der letzten Stadtratssitzung im Dezember beauftragte Frau Oberbürgermeisterin Seidel das Baureferat eine bauaufsichtliche Überprüfung des Veranstaltungsraumes in der Naglerstraße durchzuführen.

Sowohl über die Besichtigung, als auch die entsprechenden Folgerungen war der Vorstand jeweils vorab informiert. Im Schreiben vom 30.12.2015 wurde der Verein darauf hingewiesen, dass öffentliche Veranstaltungen nicht mehr zugelassen werden können. Gleichzeitig stand die Stadtverwaltung auch im Kontakt mit dem Vorsitzenden Hans Ruppert. Zeitnah wurden dem Verein zudem seitens des Kulturreferats Räumlichkeiten der Stadt für schon fest geplante Veranstaltungen angeboten. Auch wird die Suche nach einem Alternativstandort intensiviert.

Aktuelle Situation und Ergebnisse der bauaufsichtlichen Überprüfung

Nach heutiger bauordnungsrechtlicher Betrachtung handelt es sich hier aufgrund der Bruttogrundfläche von weniger als 400m² und Höhe von weniger als 7m um ein Gebäude der Gebäudeklasse 2. Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsänderung zu einem Versammlungsraum wurde die Nutzung auf unter 100 Besucher limitiert, da gem. der damals geltenden Versammlungsstättenverordnung VStättV diese bereits ab 100 Besucher angewendet werden musste. Aufgrund der Fläche des Versammlungsraumes von mehr als 100m² fällt das Gebäude nach Berechnung des Fassungsvermögens von mehr als 200 Besuchern in den Anwendungsbereich der VStättV und wird auch dahingehend in der weiteren Bewertung berücksichtigt. (§1 Abs.2 VStättV)

Bauordnungsrechtliche Belange/Mängel

Die folgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über die wesentlichen Mängel. Ein detaillierter Bericht erfolgt auch anhand von Bildmaterial im Rahmen der Sitzung.

- In den Räumlichkeiten wurden vorwiegend brennbare Materialien vorgefunden.
- Elektrische Leuchten sind mit brennbaren Stoffen umgeben
- Nachträglich wurde in den überdachten Außenbereich eine Bar in Holzpalettenkonstruktion eingebaut ->zusätzliche Brandlast neben Rettungsweg.
- Die erforderliche Mindestbreite von 1,20m der beiden Ausgänge ist in keinem der beiden Fälle gegeben.
- Der erste Rettungsweg führt über den als Garderobe dienenden bzw. deklarierten Flur über eine Schwelle in den überdachten Außenbereich ins Freie.
- Der zweite RW führt aus dem rückwärtigen Gebäudebereich auf die ungesicherten Gleise.
- Neuer Ofen erfüllt zwar für sich die Vorgaben als Feuerstätte -> Brandgefährdung besteht jedoch zusammen mit Holzfeinstaub und festem Brennmaterial offen im unmittelbaren Befeuerungsbereich -> durch Funkenflug und Wärmeabstrahlung besteht Entzündungsgefahr
- Elektrische Installation ist unsachgemäß und provisorisch ausgeführt -> erhebliche Brandgefahr durch techn. Defekte (mehrfache Verlängerungen, offene Steckdosen teils mit Klebeband,…)

- Sicheres Verlassen des Versammlungsraumes bei Ausfall der Beleuchtung aufgrund fehlender Sicherheitsbeleuchtung nicht gewährleistet

- Notbeleuchtung am rückwärtigen Notausgang zu den Bahngleisen reicht nicht ausreicht um den Raum bei Stromausfall auszuleuchten

- Im gesamten Gebäudeteil nur zwei Feuerlöscher vorgefunden, welche auch noch ungeeignet sind.

Baulicher und technischer Ertüchtigungsaufwand

Ungeachtet der o.g. liegenschaftlichen Situation und bezogen auf die festgestellten Defizite wird aktuell eine Maßnahmenliste für „fiktive“ Ertüchtigung vordringlich zur Beseitigung der Gefahren für Leib und Leben, sowie der Schaffung einer geregelten Abwasserbeseitigung erstellt.

Bauordnungsrechtliches Fazit
Im Ergebnis der festgestellten Mängel kann im derzeitigen Zustand einem Weiterbetrieb der Räumlichkeiten zu öffentlichen Veranstaltungszwecken seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht zugestimmt werden.

b) Anfrage und Antrag– CSU

In der Stadtratssitzung am 7.12.2015 wurde im Rahmen einer Anfrage durch die CSU-Fraktion beantragt, dass die Stadtverwaltung darüber Auskunft geben soll, „ob im Speckdrumm [Anm. Veranstaltungshalle Naglerstraße 9] aktuell die Sicherheit der Besucher gewährleistet“ ist, oder ob "Gefahr für Leib und Leben besteht, insbesondere im Hinblick auf die Standsicherheit nach Art. 10 BayBO“.

Siehe dazu die Ausführungen unter a). Ergänzend muss hinzugefügt werden, dass augenscheinlich keine Einsturzgefahr besteht, wenngleich bei einer ungewöhnlich hohen Schneelast eine nochmalige Überprüfung bzw. weitere Maßnahmen zu ergreifen wären.

c) Antrag - Offene Linke

(s. Anlage 1)

Beantragt wurde: Der Stadtrat möge beschließen:

Das am 30.12.2015 seitens des städtischen Hochbauamts ausgesprochene Veranstaltungsverbot im Speckdrumm wird ausgesetzt. Die Halle in der Naglerstraße 9 wird für den vorübergehenden Weiterbetrieb instandgesetzt.

d) Antrag Jugendrat

(S. Anlage 2)

Nach Fertigung der Tagesordnung wurde am 13.1.2016 noch der beiliegende Antrag des Jugendrates eingereicht. Da dieser ähnlichen Inhalt und Zielrichtung wie der Antrag der Offenen Linken hat, soll er noch in die Tagesordnung als Nachtrag aufgenommen werden.

Anlagen:
Antrag OLA - Speckdrumm